

ДОГОВОР № ___/К-ДДУ

подписан в городе Москве, Российская Федерация, ___ две тысячи ___ года,

МЕЖДУ:

Обществом с ограниченной ответственностью «Сити Констракшен» (ИНН 7710948547, ОГРН 1137746902820), в лице Генерального директора Наконечного Андрея Яковлевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемым в дальнейшем «*Застройщик*»,

и

Гражданином Российской Федерации __, пол __, __ года рождения, место рождения: __, паспорт серии __ № __, выдан КЕМ __ года, код подразделения __, зарегистрированным по адресу: __, именуемым в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, совместно именуемыми «*Стороны*», а по отдельности – «*Сторона*».

Термины и определения.

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

▪ **«Договор»** – настоящий договор от __ года № ___/К-ДДУ, заключенный в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) и Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к нему, которые являются его неотъемлемыми частями.

Договор в соответствии с п.3 ст.421 ГК РФ является смешанным, то есть содержащим элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами.

К отношениям Сторон по Договору в части строительства (создания) Объекта долевого строительства и его передачи Участнику долевого строительства, в том числе относительно момента, когда обязательства Застройщика по долевному участию в строительстве считаются исполненными, применяются нормы Закона об участии в долевом строительстве.

К отношениям Сторон по Договору в части обеспечения Застройщиком в Квартире проведения отделочных работ, применяются нормы и правила гражданского законодательства РФ.

Договор подлежит государственной регистрации, так как содержит права и обязанности Сторон, вытекающие из отношений долевого участия в строительстве, и регулируемых Законом об участии в долевом строительстве.

▪ **«Жилой комплекс»** – жилой комплекс с подземной автостоянкой, имеющий адресные ориентиры: Москва, пер. Большой Ордынский., вл. 4, строен. 2-7, в состав которого входит Многоквартирный жилой дом.

▪ **«Многоквартирный жилой дом»** – жилое здание в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой, обладающее следующими характеристиками: вид: многоквартирный жилой дом; назначение: жилое, этажность: 6 этажей, общая площадь: 18375 квадратных метров, материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, каменные блоки и др.), класс энергоэффективности: А, сейсмостойкость: Сейсмический район г. Москва – 5.

▪ **«Объект долевого строительства»** – Квартира и общее имущество в Многоквартирном жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

▪ **«Квартира»** – жилое помещение в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в составе Объекта долевого строительства. Характеристики Квартиры приведены в п. 1.1.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.

▪ **«Общая проектная площадь Квартиры»** – общая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с Проектной документацией (не включает в себя площадь балконов и лоджий).

▪ **«Общая фактическая площадь Квартиры»** – общая площадь Квартиры, окончательно определяемая по завершении строительства Многоквартирного жилого дома на основании сведений о фактической общей площади Квартиры указанных в технических документах (технический паспорт и (или) кадастровый паспорт или иной подобный документ), подготовленных Органом технической инвентаризации (включает в себя общую площадь Квартиры, определяемую в соответствии со ст. 15

Жилищного кодекса РФ).

▪ **«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с условиями Договора для целей строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора в момент его заключения определяется как произведение цены единицы Общей проектной площади Квартiry (стоимость 1 (одного) кв.м), и соответствующей Общей проектной площади Квартiry.

Цена Договора подлежит уточнению Сторонами договора после уточнения Общей фактической площади Квартiry в порядке, на условиях и с ограничениями, установленными Договором.

Цена Договора состоит из суммы денежных средств, направляемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика.

▪ **«Применимое право»** – федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

▪ **«Гарантийный срок»** – срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с положениями Договора и Применимого права.

▪ **«Государственный Орган»** или **«Орган»** – орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти, законно действующей на территории Российской Федерации, а также любые уполномоченные ими должностные лица.

▪ **«Государственная регистрация»** – процедура, предусмотренная Применимым правом, в отношении Договора и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартiry, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Применимым правом.

▪ **«Передаточный акт»** – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Объекта долевого строительства и выполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

▪ **«Проектная документация»** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Жилого комплекса и его составных частей, в том числе Многоквартирного жилого дома, получившая положительное заключение негосударственной экспертизы («Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт»)) от 18 июля 2016г. № 77-2-1-3-0097-16, с последующими изменениями и/или дополнениями.

▪ **«Участок»** – земельный участок, на котором строится (создается) Жилой комплекс, площадью 7 400 (Семь тысяч четыреста) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0002010:14, находящийся по адресу: г. Москва, пер. Большой Ордынский, вл. 4, строен. 2-7.

▪ **«Орган технической инвентаризации»** – орган или организация, которые осуществляют функции по техническому учету и технической инвентаризации жилого и нежилого фонда, и подготовке технических документов, содержащих сведения о данных объектах (об их площади), в том числе технических паспортов и (или) кадастровых паспортов и иных подобных документов.

▪ **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, выдаваемый уполномоченным органом публичной власти, который удостоверяет выполнение строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного жилого комплекса с подземной автостоянкой градостроительному плану Участка и Проектной документации.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выполнять обязательства, указанные в Договоре и вытекающие из Применимого права, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

1.1.1. Описание Объекта долевого строительства: Квартiry, имеющая следующие характеристики:

- Назначение: жилое помещение.
- Расположение: Москва, пер. Большой Ордынский, вл. 4, строен. 2-7

- Количество комнат: 1
 - Многоквартирный жилой дом подъезд № __, этаж __, условный номер Квартиры: __.
- Стороны осознают и подтверждают, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома / Квартиры.
- Общая проектная площадь Квартиры - __ кв. м.

Состояние Квартиры, в котором она должна находиться при ее передаче Участнику долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 1 к Договору (Описание Квартиры).

1.1.2. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он получил полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (электрического, санитарно-технического, иного оборудования), в том числе, путем ознакомления с Проектной документацией. Доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, которая будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Квартиру. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с Применимым правом.

Стороны осознают и подтверждают, что балконные плиты и части крыши, которые являются конструктивными элементами балконов, лоджий, веранд и террас в Многоквартирном жилом доме, в соответствии с Проектной документацией и в силу Применимого права являются общим имуществом Многоквартирного жилого дома, однако наличие у Участника долевого строительства технической возможности использовать в личных целях соответствующие балкон, лоджию, веранду или террасу (наличие в Квартире выхода на балконную плиту или часть крыши), а также их площадь, оказывают существенное влияние на потребительские свойства Квартиры (улучшают их), и имеют значение для Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства имеется техническая возможность использовать в личных целях __ () балконов (лоджий, террас).

1.2. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок обеспечить проведение в Квартире отделочных работ. Требования к отделке Квартиры (состав работ, виды отделочных материалов и др.) согласованы Сторонами в Приложении № 2 к Договору (Спецификация).

1.3. Планировка Квартиры, а также расположение Квартиры на этаже определяются в Приложении № 3 к Договору (Ситуационный план Квартиры).

1.4. Обязательства Застройщика в части строительства (создания) Объекта долевого строительства и его передачи Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора).

1.5. Обязательства Застройщика в части обеспечения Застройщиком проведения в Квартире отделочных работ считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта о приемке отделочных работ.

1.6. Стороны пришли к соглашению о том, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

В целях реализации Договора Застройщик обязан:

2.1. Обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленные Договором сроки и с надлежащим качеством, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

2.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются Договором. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту обеспечить проведение в Квартире отделочных работ. Порядок и сроки проведения в Квартире отделочных работ и передачи результатов отделочных работ Участнику долевого строительства регламентируются Договором.

2.3. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Застройщик вправе:

2.4. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Договором и Применимым правом.

2.5. По своему усмотрению использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг Застройщика.

2.6. Без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства на строительство Многоквартирного жилого дома.

Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

2.6.1. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Квартиру;

2.6.2. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию Квартиры (затруднение доступа в Квартиру и т.п.);

2.6.3. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного жилого дома;

2.6.4. изменение цветовой отделки фасада Многоквартирного жилого дома;

2.6.5. изменение чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного жилого дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.6.6. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного жилого дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.6.7. изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного жилого дома;

2.6.8. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях реализации Договора Участник долевого строительства обязан:

3.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном Договором, а также выплачивать Застройщику иные платежи, предусмотренные Договором.

3.2. В порядке, предусмотренном Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

3.3. Участнику долевого строительства строго запрещается проведение каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Квартиры, до даты подписания Передаточного акта. При нарушении данного обязательства Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от Цены Договора в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения требования от Застройщика. Не препятствовать Застройщику в осуществлении им хозяйственной деятельности.

3.4. Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, сроков передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, и, в случае согласия с его содержанием, подписывает его и возвращает Застройщику.

3.5. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Участник долевого строительства вправе:

3.6. Уступить права требования по Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором и Применимым правом.

3.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора на дату его заключения составляет __ рублей __ копеек. Цена Договора состоит из:

4.1.1. Суммы денежных средств, направляемых на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 70% (семьдесят процентов) от Цены Договора. Денежные средства на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание)

Объекта долевого строительства являются средствами целевого финансирования (подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС, уплаченный контрагентам.

4.1.2. Суммы денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 30% (тридцать процентов) от Цены Договора. Услуги Застройщика НДС не облагается в соответствии с пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации. Для целей определения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль Услуги Застройщика признается доходом на дату получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае увеличения суммы затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, Застройщик вправе уменьшить сумму, направляемую на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей Цены Договора.

После окончания строительства (создания) Объекта долевого строительства Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство (создание) Объекта долевого строительства и без изменения общей Цены Договора.

Денежные средства, направляемые Застройщиком на оплату отделочных работ в Квартире, входят в сумму денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

4.1.3. Оплата денежных средств, указанных в п. 4.1 настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств.

4.1.4. Оплата денежных средств, указанных в п. 4.1 настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном в п.4.5. Договора.

Цена Договора является окончательной и пересмотру не подлежит, кроме случаев, предусмотренных Договором. Возможность пересмотра Цены Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Договором не свидетельствует о том, что Цена Договора Сторонами не согласована, и не влечет признание Договора недействительным или незаключенным.

4.2. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.2.1. Внесения изменений и дополнений в Проектную документацию в связи с изменением Применимого права, либо по согласию Сторон;

4.2.2. Изменения площади Квартиры в соответствии с положениями п. 4.3 и 4.4 Договора.

4.2.3. Внесения изменений в состав и/или Описание Квартиры по согласию Сторон.

4.3. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется больше, чем Общая проектная площадь Квартиры, Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь) x стоимость 1 кв. м.

Данная сумма является оплатой услуг Застройщика, НДС не облагается. Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения мотивированного требования Застройщика и до подписания Передаточного акта.

4.4. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше, чем Общая проектная площадь Квартиры, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая проектная площадь - Общая фактическая площадь) x стоимость 1 кв. м.

Данная сумма выплачивается Участнику долевого строительства не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего письменного требования Участника долевого строительства за счет денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, НДС не облагается.

Для целей применения пунктов 4.3., 4.4. Договора стоимость 1 (одного) кв. м. рассчитывается по формуле: Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, делится на Общую проектную площадь Квартиры.

Увеличение или уменьшение фактической площади и/или конфигурации (взаимного расположения границ по отношению друг к другу или к внешним ориентирам) балкона, лоджии, веранды, террасы по сравнению с Проектной документацией не изменяет правоотношения, в том числе финансовые, Сторон.

4.5. Оплата Цены Договора производится за счет собственных средств Участника долевого строительства после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

4.5.1. Участник долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Договора открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в российских рублях (далее – Аккредитив) в пользу Застройщика на следующих условиях:

4.5.1.1. Срок действия Аккредитива: до «__»__ года (включительно).

4.5.1.2. Сумма Аккредитива: __ (__) рублей __ копеек.

4.5.1.3. Условия выплаты денежных средств по Аккредитиву: при предоставлении Застройщиком оригинала Договора, содержащего штамп, свидетельствующий о государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.5.1.4. Наименование банка-эмитента: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», (117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225).

4.5.1.5. Наименование исполняющего банка: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», (117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225).

4.5.1.6. Наименование банка, обслуживающего получателя средств: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», (117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225).

4.5.1.7. Наименование плательщика: __.

4.5.1.8. Наименование получателя средств: Общество с ограниченной ответственностью «Сити Констракшен» (ИНН 7710948547, ОГРН 1137746902820).

4.5.1.9. В заявлении плательщика об открытии Аккредитива в графе «Назначение платежа» указывается: «Оплата по Договору № __/К-ДДУ от __ г. за квартиру условный номер __, по адресу: Москва, пер. Ордынский Б., вл. 4, строен. 2-7».

4.5.1.10. Способ извещения плательщика о номере счета, открытого исполняющим банком для депонирования средств: номер счета доводится исполняющим банком до сведения получателя средств, а получателем средств – до сведения плательщика.

4.5.1.11. Способ извещения получателя средств об открытии Аккредитива: исполняющий банк направляет письмо об открытии Аккредитива получателю средств не позднее рабочего дня, следующего за Датой открытия Аккредитива.

4.5.1.12. Назначение платежа при перечислении Суммы Аккредитива указывается по образцу: «Платеж по Аккредитиву (заявление на открытие аккредитива от __ года), плательщик гражданин Российской Федерации __, Договор участия в долевом строительстве № __/К-ДДУ от __ года».

4.5.1.13. Если Аккредитив открыт до даты заключения Договора, данный Аккредитив считается открытым для целей исполнения Договора.

4.5.1.14. Застройщик несет все расходы, связанные с открытием, раскрытием Аккредитива и проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий Аккредитива по инициативе Застройщика) в соответствии с тарифами банка либо компенсирует Участнику долевого строительства данные расходы.

4.6. Все суммы, подлежащие выплате по Договору, перечисляются в российских рублях на счет Стороны, указанный в Договоре, за исключением случаев, предусмотренных Договором, или иным законным способом по соглашению Сторон. Сторона-плательщик считается исполнившей свои обязательства по оплате по Договору со дня зачисления денежных средств на счет Стороны-получателя платежа, если Стороны не договорятся об ином.

4.7. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по Договору, подлежащие уплате Участником долевого строительства, а также за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, платежи за получение Участником долевого строительства технического плана и/или кадастрового паспорта на Квартиру в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕЗУЛЬТАТОВ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, согласованном в Приложении № 1 к Договору (Описание Квартиры), по Передаточному акту не позднее «30» марта 2020 года, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в соответствии с Применимым правом. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 5.1 Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

5.2.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 11 Договора;

5.2.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, а также организаций, независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, осуществляющих на монопольной основе поставки продукции, товаров и услуг, необходимых Застройщику в целях исполнения Договора, влекущих продление сроков завершения строительства Многоквартирного жилого дома;

5.2.3. приостановления строительства Многоквартирного жилого дома по причинам, не зависящим от Застройщика;

5.2.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке, согласованном Сторонами в п. 5.4 Договора, при наличии следующих условий:

5.3.1. Застройщик завершил строительство Многоквартирного жилого дома;

5.3.2. Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.4. В целях выполнения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии выполнения условий, указанных в п. 5.3 Договора:

5.4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик письменно извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1 Договора.

5.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом Участник долевого строительства не менее чем за 3 (три) календарных дня обязан согласовать с Застройщиком дату и время принятия Объекта долевого строительства с тем, чтобы Застройщик обеспечил доступ Участника долевого строительства в Квартиру.

5.4.3. В дату, согласованную Сторонами, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства принимает его, о чем Стороны подписывают Передаточный акт по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 4 к Договору.

5.4.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства дефектов или недостатков при осмотре Объекта долевого строительства, Стороны могут составить дефектную ведомость с указанием таких дефектов и/или недостатков и указать сроки их устранения.

5.4.5. После устранения Застройщиком дефектов и/или недостатков Стороны организуют подписание Передаточного акта в порядке, определенном в пп. 5.4.2 – 5.4.3 Договора.

5.4.6. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты, указанной в п. 5.1 Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке.

5.5. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом составление дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

5.6. Подписание Сторонами Передаточного акта является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.7. В день подписания Сторонами Передаточного акта Квартира, при условии полной оплаты Цены Договора, считается предоставленной Участником долевого строительства для осуществления в Квартире отделочных работ. Составление отдельного акта или иного документа, подтверждающего предоставление Квартиры для осуществления в Квартире отделочных работ, не требуется. В случае, если Цена Договора оплачена не в полном объеме, в том числе, если соответствующая рассрочка (отсрочка) оплаты Цены Договора предусмотрена его условиями, Квартира считается предоставленной Участником долевого строительства для осуществления в Квартире отделочных работ в дату, в которую Цена Договора была выплачена Участником долевого строительства в полном объеме. При этом Застройщик не несет какой-либо ответственности, включая штрафы, неустойки, любые иные, за перенос сроков осуществления в Квартире отделочных работ.

5.8. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру в состоянии, согласованном в Приложении № 2 к Договору (Спецификации), по Акту о приемке отделочных работ,

составленному по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 5 к Договору, не позднее **6 (шести)** календарных месяцев с даты подписания Сторонами Передаточного акта или даты, установленной в п.5.7 Договора (в зависимости от того, какая дата применима, исходя из отношений Сторон), при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в соответствии с Применимым правом. Поэтапная (промежуточная) приемка результатов отделочных работ не предусмотрена.

5.9. После окончания выполнения отделочных работ по Договору Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об окончании выполнения отделочных работ с указанием даты и времени осмотра и приемки Участником долевого строительства результатов отделочных работ; при этом указанная в уведомлении дата осмотра Квартиры и приемки результатов отделочных работ Участником долевого строительства должна быть не ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней после даты направления уведомления Заказчику (если Стороны не договорятся о более ранней дате осмотра Квартиры и приемке результатов отделочных работ).

5.10. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления об окончании выполнения отделочных работ принять результат отделочных работ. Отделочные работы считаются принятыми после подписания Сторонами Акта о приемке отделочных работ или после момента, когда отделочные работы считаются принятыми по Акту о приемке отделочных работ без замечаний. При подписании Акта о приемке отделочных работ Застройщик передает Участнику долевого строительства исполнительную документацию по выполненным отделочным работам. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания Акта о приемке отделочных работ в вышеуказанный срок или не подписания Акта о приемке отделочных работ при отсутствии мотивированных замечаний отделочные работы по Договору считаются принятыми по Акту о приемке отделочных работ без замечаний, а Акт о приемке отделочных работ подписывается Застройщиком в одностороннем порядке.

5.11. При наличии замечаний по выполненным отделочным работам Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Акта о приемке отделочных работ путем передачи Застройщику письменного мотивированного отказа с перечнем замечаний (дефектов); указанный письменный мотивированный отказ от подписания Акта о приемке отделочных работ может быть составлен в виде отдельного документа или содержаться в самом Акте о приемке отделочных работ. Отказ считается мотивированным, в том числе, если содержащиеся в нем претензии к качеству отделочных материалов и/или работ обоснованы ссылками на строительные нормы, нарушенные, по мнению Участника долевого строительства, при их проведении. Стороны в этом случае в срок 5 (Пять) рабочих дней определяют сроки и порядок устранения дефектов по замечаниям Участника долевого строительства. В случае выявления недостатков, которые Участник долевого строительства не мог выявить при обычном способе приемки (скрытые недостатки) Участник долевого строительства обязан известить об этом Застройщика в разумный срок после их обнаружения. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении скрытых недостатков действуют в течение гарантийного срока на отделочные работы.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

6.1. Договор и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с Применимым правом подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Участник долевого строительства обязан за свой счет обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, путем подачи документов в регистрирующий орган в срок не более 30 (тридцати) дней с даты оформления Передаточного акта. Расходы на государственную регистрацию права собственности права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

7. ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Применимого права, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 5.4.6 Договора) и составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав

передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта.

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований Применимого права, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, если выявленные недостатки не являются существенными для Участника долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок. В данном случае Стороны составляют дефектную ведомость с указанием выявленных дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

7.3.1. Для целей Договора Стороны согласовывают условие о том, что уклонением Застройщика от устранения выявленных недостатков признается: уклонение от составления дефектной ведомости (ненаправление своего представителя для фиксации недостатков, немотивированный отказ представителя Застройщика от подписания дефектной ведомости), если такое уклонение продолжается в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Застройщиком письменного сообщения Участника долевого строительства о выявлении недостатков;

7.3.2. просрочка срока устранения недостатков, указанного в дефектной ведомости, более чем на 60 (шестьдесят) дней.

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:

7.4.1. нормального износа Объекта долевого строительства или его частей;

7.4.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства;

7.4.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

7.5.4. ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников недвижимости, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного жилого дома коммунальными ресурсами.

7.6. Требования, связанные с недостатками результатов отделочных работ, могут быть предъявлены Участником долевого строительства при условии, если недостатки были обнаружены и требования об их устранении – предъявлены Застройщику в течение гарантийного срока. Гарантийный срок на результаты отделочных работ по Договору составляет 12 (Двенадцать) месяцев с даты подписания сторонами Акта о приемке отделочных работ. К недостаткам отделочных работ не относятся изменение состояния результата отделочных работ в связи с нормальным износом материалов и/или оборудования, используемых в ходе выполнения отделочных работ, или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантия Застройщика не распространяется на элементы(изделия), определенные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

8.2. Риск случайной гибели или повреждения результатов отделочных работ с момента подписания Акта о приемке отделочных работ переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Акта о приемке отделочных работ в порядке, предусмотренном п. 5.10 Договора, риск случайной гибели результатов отделочных работ также признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта о приемке отделочных работ. В случае неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Применимым

правом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки по требованию другой Стороны.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьему лицу только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Передача прав и обязательств по Договору до момента оплаты Цены Договора допускается при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства.

9.2. Участник долевого строительства обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о государственной регистрации).

9.3. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.

9.4. Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства производится на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, а также выбывающим и новым участниками долевого строительства.

9.5. Застройщик вправе уступить свои права и обязательства по Договору в случае перехода права аренды на Участок к другому лицу. При этом Участник долевого строительства дает свое согласие на любую форму перехода прав аренды Застройщика на Участок к другому лицу. В этом случае Стороны подпишут соглашение о перемене лиц в обязательстве по Договору в соответствии с Применимым правом.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства, в силу закона возникает право залога на следующее имущество:

10.1.1. на право аренды Участка;

10.1.2. на строящийся на Участке Многоквартирный жилой дом, в том числе объект незавершенного строительства Многоквартирного жилого дома (при регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства Многоквартирного жилого дома).

10.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но до даты подписания Передаточного акта, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

10.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным Применимым правом.

10.4. В момент подписания Договора Участнику долевого строительства известно о том, что права аренды на Участок, а также имущественные права на строящиеся площади Жилого комплекса, переданы в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк) (ОГРН 1027700132195 ИНН 7707083893).

Застройщиком получено согласие ПАО Сбербанк на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве.

Стороны, основываясь на положениях ст. 342 ГК РФ и ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве, настоящим устанавливают право Застройщика без получения какого-либо иного, за исключением данного, согласия со стороны Участника долевого строительства, передать в залог ПАО Сбербанк право на земельные участки, образованные в результате разделения Участка, в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) Жилого комплекса, в состав которого входят Многоквартирный жилой дом, а также инженерные сети, коммуникации и благоустройство прилегающей территории. Участник долевого строительства, в свою

очередь, соглашается и подтверждает свое согласие на данное право Застройщика.

10.5. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие на сдачу Застройщиком имущества, указанного в п. 10.1 Договора, в залог любым третьим лицам.

10.6. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, может быть разделен на два или несколько земельных участков, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание, образование земельного участка в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования. Участник долевого строительства также соглашается на замену предмета ипотеки на вновь образованный земельный участок.

10.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору.

Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляет Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК») Лицензия Банка России от 11.09.2015: СИ №0621.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, действия (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой РФ.

11.2. При наступлении указанных в п. 11.1 Договора обстоятельств, Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

11.3. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

11.4. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.5. В случаях, когда указанные в п. 11.1 Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1 Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и (или) Применимым правом.

12.2 Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

12.3 Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.

12.4 Во всех случаях расторжения/прекращения настоящего Договора, кроме случае прекращения ввиду исполнения сумма денежных средств, фактически оплаченная Участником долевого строительства и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства ____, по его указанию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. До передачи объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства переустройство и перепланировка последним не допускаются. В случае нарушения данного обязательства, при расторжении Договора по вине и (или) инициативе Участника долевого строительства, в том числе по основаниям, предусмотренным Договором, все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации Участнику долевого строительства не подлежат. При расторжении Договора по вине или инициативе Участника долевого строительства последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное состояние, указанное в Приложении № 1 к Договору, либо компенсировать затраты Застройщика на приведение к указанному исходному состоянию.

13.2. Самовольная перепланировка или переустройство Квартиры, выполненная Участником долевого строительства до приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту, является основанием для расторжения Застройщиком Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику долевого строительства со стороны Застройщика не подлежат.

13.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта долевого строительства всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие её проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.

13.4. Стороны договорились, что размером допустимого изменения Общей проектной площади Квартиры в результате изменения Проектной документации, который может быть использован Участником долевого строительства в качестве основания для одностороннего расторжения Договора в судебном порядке, является более чем 5% (Пять) процентов от указанной площади.

13.5. Участник долевого строительства не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры

13.6. Принимая во внимание, что Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

13.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- строительство в границах Участка, кроме Многоквартирного жилого дома иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);
- уменьшение Участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Многоквартирным жилым домом (по внешним границам фундамента) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Участка;
- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. Участка, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный жилой дом;
- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный жилой дома;
- последующий залог Участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный жилой дома.
- изменение условий договора аренды земельного участка.

13.8. Стороны договорились, что изменение площади Участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора.

13.9. Подписание Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку своих персональных данных Застройщиком, в т.ч. на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место

рождения, пол, гражданство, состояние в браке, сведения о внешности (фотография), паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Договор считается заключенным со дня его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

14.2. С момента заключения Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

14.3. Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

14.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.5. Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом, документация должна быть направлена только способом, указанным в Договоре и (или) Применимом праве. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п.5.4.1 Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу [http:// www.ordynka.ru](http://www.ordynka.ru).

14.6. В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получения корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (пяти) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

14.7. В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

14.8. Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

14.9. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

14.10. При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с Применимым правом.

14.11. Сторонами согласованы следующие адреса доставки корреспонденции:

14.11.1. Для направления корреспонденции в адрес Застройщика:

Почтовый адрес: город Москва, пер. Ордынский Б., вл. 4, стр. 2-7.

14.11.2. Для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства:

Почтовый адрес: город Москва, ш. Каширское, д. 86, корп. 2, кв. 208.

14.12. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Описание Квартиры.
- Приложение № 2 – Спецификация.
- Приложение № 3 – Ситуационный план Квартиры.
- Приложение № 4 – Передаточный акт.
- Приложение № 5 – Акт о приемке отделочных работ.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. Застройщик: ООО «Сити Констракшен»

ИНН 7710948547, КПП 771001001, ОГРН 1137746902820

Адрес: 125009, г.Москва, ул. Б.Дмитровка, дом 7/5, корп. 2

р/с 40702810738000106448 в Московском банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

ООО «Сити Констракшен» _____ А.Я. Наконечный

15.2. Участник долевого строительства: _____

(ФИО, подпись)

Описание Квартиры

Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Периметр наружных стен и поверхность колонн: бетонные, без отделки и стены кирпичные или газосиликатные. Стены, разделяющие места общего пользования, и периметр Квартиры – керамзитобетонный/газосиликатный блок толщиной 250 мм или кирпич толщиной 250 мм.

Перегородки и межкомнатные двери не устанавливаются.

Пол – бетонный, без стяжки.

Стены – межкомнатные перегородки не устанавливаются.

Остекление в наружных стенах выполнено из оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом.

Входная дверь из межквартирного коридора металлическая, размер в соответствии с проектом.

В местах установки окон (витражей) установлены радиаторы (конвекторы) в соответствии с проектом.

Внутренние инженерные системы:

В Квартире заведены точки подключения следующих инженерных систем:

- электроснабжения;

- вытяжная вентиляция кухни и санузлов;

- водоснабжение - точка подключения находится в квартире, счетчик не устанавливается;

- канализация бытовая (точка подключения с заглушкой), без установки сантехнического оборудования;

- слаботочные системы выполняется в соответствии с проектом: противопожарный минимум,

В целях устройства системы кондиционирования Квартиры на базе электрических мульти-сплит систем предусмотрено место установки внешних блоков кондиционера (система кондиционирования устанавливается Участником долевого строительства самостоятельно).

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Сити Констракшен»

Гражданин Российской Федерации

_____ А.Я. Наконечный

_____ / ____ /

м.п.

Спецификация
(описание отделки и технические характеристики Квартиры после осуществления в Квартире отделочных работ)

Описание и технические характеристики Квартиры:

Взаимное расположение внутренних межкомнатных перегородок:

Описание отделки и комплектации Квартиры:

1. Общестроительные работы:

Полы – Инженерная доска, дуб, масло

Стены – Межквартирные стены – кирпич

Внутренние межкомнатные перегородки – пеноблок, газобетон

Стены оштукатурены и покрашены белой краской – PITTSBURG (Америка), MANDERS (Англия) или аналог (невоспламеняемая экологически чистая краска для внутренней отделки).

Потолки – Потолки выполнены из ГКЛ, окрашены в белый цвет

Окна – Дерево-алюминиевая система

Двери – Входные двери – металлические (ESTA или аналог, отделка панелями из натурального шпона). Размер в соответствии с проектом. Устанавливается необходимая фурнитура.

Межкомнатные двери – МДФ (крашенный, матовый лак). Устанавливается необходимая фурнитура - дверные ручки, ограничители.

2. Ванные комнаты

Стены и полы – натуральный камень

Санфаянс – Catalano (Италия) или аналог

Ванна – Dornbracht (Германия) или аналог

Смесители и фурнитура – Gessi (Италия) или Dornbracht (Германия) или аналог

Душевые кабины – в строительном исполнении

Трапы для поддонов – Viega (Германия) или Geberit (Швейцария) или аналог

Мебель – Antonio Lupi или аналог

Электрический пол – DEVI (Дания) или аналог

Освещение и электричество

Встроенный свет во всех помещениях – точечные светильники – Flos (Италия). Выводы для декоративного и центрального освещения

Управление освещением – VIMAR (Италия) или аналог

Розетки и выключатели – производитель VIMAR(Италия) или аналог

3. Кухня

Мебельный гарнитур – Ernestomeda (Италия) или аналог Италия, Германия.

Столешница – кварцевый камень Silestone (Испания) или аналог

Бытовая техника – Miele (Германия) или аналог:

-Индукционная варочная панель

-Духовой шкаф

-Микроволновая печь

-Посудомоечная машина

-Вытяжка встраиваемая

-Стиральная машина (место установки уточнить по каждой квартире)

-Винный шкаф (только в больших квартирах)

-Встраиваемый холодильник – морозильник

4. Кондиционирование и вентиляция

Оборудование кондиционирования – система VRV Daikin или MitsubishiElectric (Япония) или аналог
 Приточно-вытяжная вентиляция -«AL-KO» (Германия), Systemair (Швеция) или аналог

Отопление

Радиаторы ARBONIA(Германия) или аналог
 Конвекторы Heatmann (Германия) или аналог
 Полотенцесушители Margarolli (Италия) или аналог

5. Общедомовые инженерные системы

ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ	
Приточно-вытяжные установки	Systemair (Швеция) или аналог
Канальные вентиляторы	Systemair (Швеция) или аналог
Насосы	Grundfos (Дания), Wilo (Германия) или аналог
Радиаторы, конвекторы	
Kermi(Германия), Heatmann(Германия),Jaga (Бельгия),Arboniar(Германия) или аналог	
Трубы из сшитого полиэтилена	Rehau (Германия) или аналог
Запорная арматура, регулирующая арматура	Danfoss, Broen (Дания) или аналог
Вентиляторы дымоудаления	Вега (Россия) или аналог
Противопожарные клапаны и вентиляционные решетки	Вингс-М (Россия) или аналог

ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ	
Насосы	Wilo (Германия) или аналог
Фильтр тонкой очистки	Honeywell(США) или аналог
Регулятор понижения давления	Danfoss (Дания) или аналог
Запорная арматура (водопровод)	Danfoss (Дания) или аналог
Дисковые затворы	Danfoss (Дания) или аналог

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	
Электрооборудование (ВРУ, щиты силовые)	ABB (Швейцария), SchneiderElectric(Австрия) или аналог
Ящики управления	ABB (Швейцария), Schneider Electric(Австрия) или аналог
Осветительная арматура	ABB (Швейцария), SchneiderElectric(Австрия) или аналог

СЛАБЫЕ ТОКИ	
Система контроля и управления доступом	Bolid (Россия) или аналог
Диспетчеризация инженерного оборудования	Bolid (Россия) или аналог
Система охранной сигнализации	Bolid (Россия) или аналог

ОБОРУДОВАНИЕ ИТП	
Теплообменники	Ридан (Россия) или аналог
Циркуляционные насосы систем отопления, вентиляции, ГВС	Grundfos (Дания) или аналог
Мембранные расширительные баки	Reflex (Дания) или аналог

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Лифтовое оборудование	Thyssen (Германия) или аналог

В процессе выполнения работ по внутренней отделке Застройщик, в случае изменения существенных обстоятельств (включая снятие изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования более, чем на 10%, но не ограничиваясь указанными

изменениями), имеет право заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки без изменения указанной стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства. Указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путём наставления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Генеральный директор
Обществом с ограниченной ответственностью
«Сити Констракшен»

Участник долевого строительства

Гражданин Российской Федерации

—

_____ / А.Я. Наконечный /

м.п.

_____ / ____ /

Приложение № 3
к Договору № ____/К-ДДУ от ____ года

Ситуационный план Квартиры.

Характеристики Квартиры:

- Назначение: жилое помещение.
- Подъезд № ____, этаж (____), условный номер Квартиры: ____, порядковый номер Квартиры на этаже: (____).
- Количество комнат: (____).
- Площадь ____ кв.м.

Условное обозначение на плане (графическом изображении объекта долевого строительства)	Назначение	Площадь (кв. м.)
Комнаты		
Жилое помещение	Жилое	
Помещения вспомогательного использования, лоджии		
Кухня	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
санузел	Нежилое	

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Сити Констракшен»

Гражданин Российской Федерации

_____ А.Я. Наконечный

_____ / ____ /

М.П.

ФОРМА ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА

Общество с ограниченной ответственностью «Сити Констракшен» (ИНН 7710948547, ОГРН 1137746902820), в лице Генерального директора _____, действующее на основании Устава, в дальнейшем именуемое «*Застройщик*», передало,

а **Гражданин Российской Федерации** __, пол __, __ года рождения, место рождения: __, паспорт _____, выдан __, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: __, в дальнейшем именуемый «*Участник долевого строительства*», принял

Объект долевого строительства, а именно: Квартиру, имеющую следующие характеристики:

- Назначение: жилое помещение.
- Расположение: Москва, пер. Большой Ордынский, вл. 4, строен. 2-7.
- Количество комнат: __.
- Площадь комнат:
- Многоквартирный жилой дом подъезд № __ этаж __, номер Квартиры: __.
- Общая фактическая площадь Квартиры - __ кв. м.),

а также соответствующую Квартире долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, в составе общего имущества Многоквартирного жилого дома определенного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства претензий к Застройщику не имеет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Сити Констракшен»

Гражданин Российской Федерации

А.Я. Наконечный
м.п.

_____/____/

ФОРМА АКТА О ПРИЕМКЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Общество с ограниченной ответственностью «Сити Констракшен» (ИНН 7710948547, ОГРН 1137746902820), в лице Генерального директора _____, действующее на основании Устава, в дальнейшем именуемое «*Застройщик*», передало,

а **Гражданин Российской Федерации** __, пол __, __ года рождения, место рождения: __, паспорт _____, выдан __, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: __, в дальнейшем именуемый «*Участник долевого строительства*», принял

результат отделочных работ в Квартире, расположенной по адресу: _____.

Результат отделочных работ соответствует Спецификации, Участник долевого строительства претензий к Застройщику не имеет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Сити Констракшен»

Гражданин Российской Федерации

_____ А.Я. Наконечный

_____ / ____ /

м.п.